



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Aparecida Fernandes Salati.
Doutor Celso Regis Francisco.

DATA: 09/05/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 32.142 – Perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0007673-59.2019.8.26.0008, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional VIII - Tatuapé.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua José Leão dos Santos, nº 609 - Jardim Santo Antônio - São Paulo, SP - CEP: 08032-280.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 32.142 - 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 139.448.0030-2 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 127,00m² de área construída.

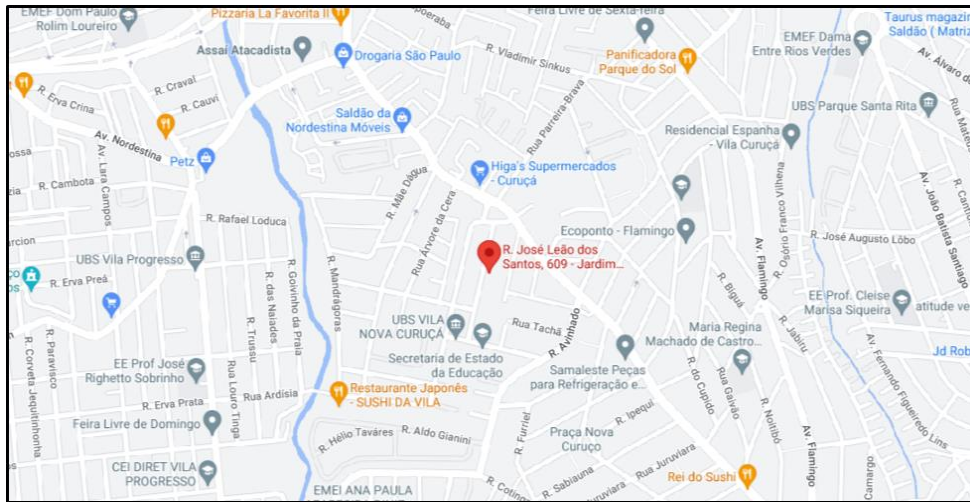
Descrição do Imóvel: Atualmente uma casa, à Rua 2, lote 12, quadra "E", Jardim São José no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 10,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 250,00m².

3 – Localização do Imóvel

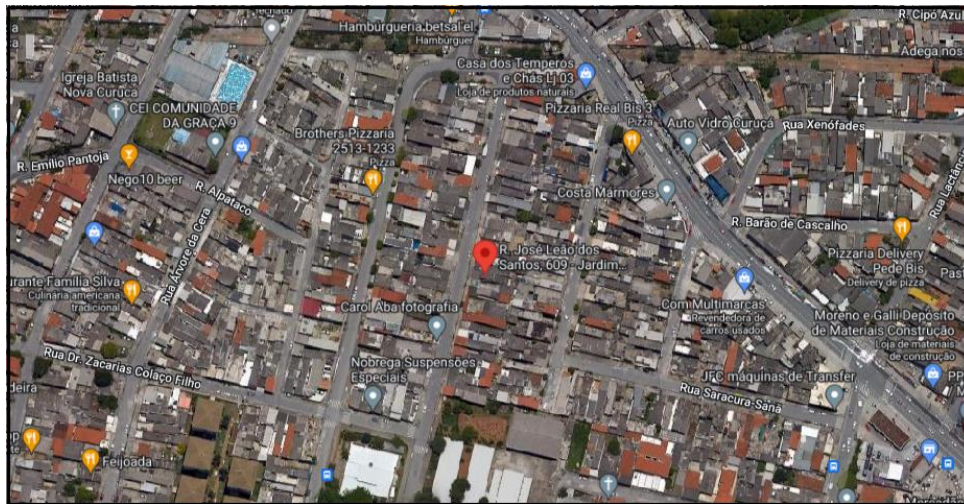
De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua José Leão dos Santos, nº 609 - Jardim Santo Antônio - São Paulo, SP - CEP: 08032-280.**



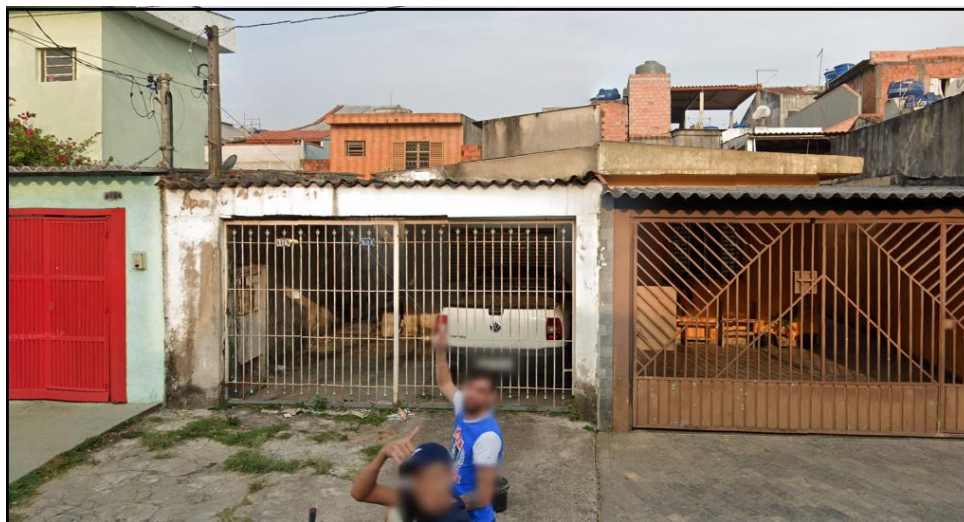
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 139.448.0030-2			
Local do Imóvel: R JOSE LEAO DOS SANTOS, 609 - PTE LT 12 QD E S MIG PAULISTA CEP 08032-280 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOSE LEAO DOS SANTOS, 609 - PTE LT 12 QD E S MIG PAULISTA CEP 08032-280			
Contribuinte(s): CPF 768.809.748-72 PEDRO TOMAZ DE AQUINO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	127	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	96	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	778,00		
- da construção:	1.383,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	97.250,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	137.000,00		
Base de cálculo do IPTU:	234.250,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / São Miguel Paulista / Rua José Leão dos S

Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda,
250 m² por R\$ 650.000

COD. USY2NAS1

Rua José Leão dos Santos, 606 - São Miguel Paulista, São Paulo - SP VER NO MAPA

250m² 4 quartos 4 banheiros 1 suite 4 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-sao-miguel-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS650000-id-2499159173/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / São Miguel Paulista / Rua José Leão dos S

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
160 m² por R\$ 440.000

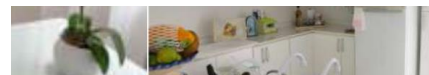
COD. CA0041

Rua José Leão dos Santos - São Miguel Paulista, São Paulo - SP VER NO MAPA

160m² 3 quartos 2 banheiros 3 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-miguel-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS440000-id-2538645273/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / São Miguel Paulista / Rua Osvaldo Santin

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
130 m² por R\$ 305.000

COD. R-04

Rua Osvaldo Santin, 0 - São Miguel Paulista, São Paulo - SP VER NO MAPA

130m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-miguel-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS305000-id-2560315073/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / São Miguel Paulista / Rua Délcio Ângelo Chiuiviti

Casa com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda,
100 m² por R\$ 350.000

COD. 433

Rua Délcio Ângelo Chiuiviti, 95 - São Miguel Paulista, São Paulo - SP VER NO MAPA

100m² 2 quartos 3 banheiros 2 suites 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sao-miguel-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2528305107/>



Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / São Miguel Paulista / Rua João Nicácio E

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
123 m² por R\$ 385.000

COD. CA1373

Rua João Nicácio Eleutério - São Miguel Paulista, São Paulo - SP VER NO MAPA

123m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-miguel-paulista-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-123m2-venda-RS385000-id-2551637629/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.600,00** (dois mil e seiscentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.750,00** (dois mil e setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.346,15** (dois mil, trezentos e quarenta e seis Reais e quinze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.050,00** (três mil e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.130,08** (três mil, cento e trinta Reais e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.775,25 (dois mil, setecentos e setenta e cinco Reais e vinte e cinco centavos)**.

5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(127,00m² de área construída x R\$ 2.775,25)
=
<u>R\$ 352.456,37</u>
(trezentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e seis Reais e trinta e sete centavos)
Maio de 2022

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra



realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 2.775,25**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 352.456,37**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis